

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 485/2020/DS-PT

Ngày: 09-6-2020

V/v “Tranh chấp văn bản chuyển
nhượng hợp đồng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Bà Võ Thị Kim Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 246/DSPT ngày 24/2/2020 về việc
“Tranh chấp văn bản chuyển nhượng hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 842/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án
nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1312/2020/QĐXXPT-DS ngày
17/3/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1972

Địa chỉ: Đường T, phường E, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Dương Văn Q, sinh năm 1990

Địa chỉ: Đường số 17, khu dân cư H, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh
(Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2019 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích của nguyên đơn: Luật sư T – Đoàn Luật sư Thành
phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1971

2/ Bà Nguyễn Thị Thuý V, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Cư xá X đường P, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Bùi Nhật K, sinh năm 1989

Địa chỉ: đường B, khu phố N, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2018) (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P

Địa chỉ: Số 68 đường C, khu phố Q, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/7/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1206/2012/HĐMB-GB do bị đơn ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị Thuý V ký kết với Công ty TNHH Địa ốc P ngày 12/6/2012, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đồng ý nhận chuyển nhượng lại căn hộ số C1-8 (tầng 8) chung cư P tại địa chỉ đường C, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 70m² với giá 983.598.000 đồng, theo văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 004230 của Văn phòng công chứng Bến Thành ngày 18/5/2013. Văn bản chuyển nhượng thể hiện giá chuyển nhượng hợp đồng 300.000.000 đồng nhưng thực tế nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 550.000.000 đồng (đúng số tiền mà bị đơn đã giao cho công ty P). Năm 2016, nguyên đơn phát hiện chung cư P xảy ra tình trạng một căn hộ được bán cho nhiều người và dự án chưa hoàn thiện nên khách hàng không thể nhận bàn giao nhà theo tiến độ hợp đồng. Kể từ khi biết được sự việc nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với bị đơn yêu cầu hoàn trả lại tiền chuyển nhượng hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện. Văn bản chuyển nhượng hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là trái với Thông báo số 20/CV-GP ngày 01/6/2013 của Công ty TNHH Địa ốc P về việc thông báo ngưng sang tên, chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư P đến ngày 30/9/2013. Bị đơn chưa thực hiện thông báo bằng văn bản cho công ty P theo quy định tại Điều 5.1.4 và Điều 10.1 và 10.2 của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 12/6/2012. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ ngày 18/5/2013 và buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 550.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 9%/năm từ ngày 01/7/2013 đến ngày 20/11/2019 tương đương 320.787.200 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Đức Q, bà Nguyễn Thị Thuý V có đại diện hợp pháp theo ủy quyền bà Bùi Nhật K trình bày:

Ngày 12/6/2012, bị đơn và Công ty TNHH Địa ốc P ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo hợp đồng số 1206/2012/HĐMB-GP với nội dung Công ty P đồng ý bán cho ông Q, bà V căn hộ số C1-8 (tầng 8) chung cư P tại địa chỉ đường C, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 70m², đơn giá 14.051.400 đồng/m², số tiền mà bị đơn phải thanh toán để mua căn hộ là 983.598.000 đồng, thời hạn bàn giao căn hộ chậm nhất vào quý III năm 2013. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về thời gian và phạm vi bảo hành căn hộ, việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ, quy định về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung... Sau khi ký kết hợp đồng, bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ theo đúng quy định, đã thanh toán cho công ty số tiền 550.000.000 đồng. Đến ngày 18/5/2013, bị đơn đồng ý chuyển nhượng lại căn hộ cho nguyên đơn. Thỏa thuận giá mua bán được giữ nguyên theo mức giá mà bị đơn mua của công ty P. Vì vậy, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 550.000.000 đồng (là số tiền bị đơn đã thanh toán cho Công ty P) và tiếp tục thanh toán cho công ty số tiền còn lại theo hợp đồng ngày 12/6/2012. Sau khi ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng tại Văn phòng công chứng Bến Thành, bị đơn đã thông báo cho Công ty P về việc chuyển nhượng hợp đồng nên ngày 26/8/2013 Công ty đã giao giấy xác nhận số 32/XN-GP cho bị đơn. Sau khi nhận giấy xác nhận và hợp đồng mua bán từ bị đơn, nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành, được Công ty P đồng ý theo giấy xác nhận số 32/XN-GP ngày 26/8/2013. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 842/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 2 Điều 269, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 385 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 123; Điều 124 Luật Nhà ở năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “Hủy văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” đối với ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị Thúy V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 38.123.616 đồng (ba mươi tám triệu một trăm hai mươi ba ngàn sáu trăm mười sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào

18.241.750 đồng (mười tám triệu hai trăm bốn mươi một ngàn bảy trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí nên còn phải nộp 19.881.866 đồng (mười chín triệu tám trăm tám mươi một ngàn tám trăm sáu sáu đồng).

3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại được quyền kháng cáo được trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Ngày 04/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 842/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ. Lý do: Nguyên đơn chỉ mới nghe chứ chưa nhìn thấy hoặc được nhận văn bản xác nhận số 32/XN-GP ngày 26/8/2013 của Công ty TNHH Địa ốc P; Công văn số 20/CV-GP ngày 01/6/2013 của công ty P đã thể hiện rõ rằng từ ngày 01/6/2013 đến trước ngày dự kiến 30/9/2013, Công ty P sẽ không xác nhận mọi giao dịch chuyển nhượng, sang tên hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án chung cư P; Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa thực hiện thủ tục xác minh, thẩm định tính có thật và tính pháp lý của căn hộ C1-8, tầng số 8, diện tích 70m² thuộc khu căn hộ P và theo hợp đồng mua bán căn hộ số 1206/2012 ngày 18/5/2013; Chưa xác định rõ giấy Xác nhận số 32/XN-GP ngày 26/8/2013 của công ty P là có thật hay không và ban hành có đúng quy định của pháp luật hay không; Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị Thúy V đã được giao cho công ty P là chưa đúng; Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn không có hiệu lực nên phía bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã thanh toán là hoàn toàn có cơ sở; Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuyên bản án không đúng với thực tế, không có cơ sở, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Nguyên đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Giấy xác nhận số 32/XN-GP ngày 26-8-2013 không có giá trị vì mâu thuẫn với Thông báo số 20/CV-GP ngày 01-6-2013 của Công ty P. Theo thông tin, có nhiều người tố cáo Công ty P bán một

căn hộ cho nhiều người. Giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu ngay từ ngày xác lập vì giao dịch giữa Công ty P với bị đơn bị vô hiệu do căn hộ chưa lên sàn giao dịch bất động sản theo quy định. Sơ thẩm chưa làm rõ việc căn hộ C1-8 có bán cho ai khác hay không, vấn đề này không thể khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung kháng cáo của đương sự, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 6690/YC-VKS-DS ngày 17-5-2020, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác minh thu thập thêm tài liệu chứng cứ mà cấp sơ thẩm chưa thu thập. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, xác định cụ thể nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp tại vụ án là “Tranh chấp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại” theo Luật nhà ở năm 2014. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa tham gia đủ và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ” ngày 18/5/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn được hai bên xác lập tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng này đã được công chứng, theo số công chứng 004230 ngày 18/5/2013 của Văn phòng công chứng B.

[3] Trước thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng một ngày, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P – là chủ đầu tư dự án đã có “Giấy xác nhận” số 270/TB/GP ngày 17/5/2013, nội dung xác nhận chưa bàn giao căn hộ số C1-8, số hợp đồng 1206/2012/HĐMB-GP cho khách hàng là bà Nguyễn Thị Thúy V. Đồng thời xác nhận: “Trước 01 tuần khi đến hạn bàn giao căn hộ, Công ty P sẽ gửi thông báo đến bà Nguyễn Thị Thúy V để chuẩn bị các thủ tục nhận bàn giao”. Chứng cứ này chứng minh, thời điểm nguyên đơn cùng bị đơn xác lập giao dịch chuyển nhượng hợp đồng vào ngày 18/5/2013, căn hộ số C1-8, là của khách hàng Nguyễn

Thị Thúy V theo hợp đồng số 1206/2012/HĐMB-GP và đây là cơ sở để nguyên đơn xác lập chuyển nhượng lại hợp đồng từ bị đơn. Như vậy, bị đơn không vi phạm nghĩa vụ cam kết tại Điều 4 của Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ về quy định “căn hộ của hợp đồng không thuộc diện tranh chấp, chưa chuyển nhượng cho người khác, chưa có biên bản bàn giao căn hộ”. Nguyên đơn trình bày thời điểm hai bên ký chuyển nhượng hợp đồng thì Công ty P đã bán căn hộ này cho nhiều người, lời trình bày này của nguyên đơn là không có cơ sở vì nguyên

đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh. Hơn nữa, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 118 của Luật nhà ở về điều kiện tham gia giao dịch của nhà ở đối với trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì không áp dụng các điều kiện tại các điểm b và c khoản 1 Điều 118, cụ thể là các điều kiện về “không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu”. Vì vậy nguyên đơn lấy lý do nêu trên để cho rằng Văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 18/5/2013 bị vô hiệu là không có cơ sở thực tế và cũng không có căn cứ pháp luật.

[4] Về Thông báo số 20/CV-GP ngày 01/6/2013, thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 18/5/2013, xảy ra trước thời điểm có thông báo nên không thuộc khoảng thời gian tạm ngưng chuyển nhượng hợp đồng theo thông báo của công ty, như nhận định tại án sơ thẩm là chính xác. Mặt khác, theo nội dung thông báo số 20/CV-GP thì công ty chỉ tạm ngưng việc xác nhận chuyển nhượng hợp đồng trong một khoảng thời gian nhất định là đến ngày 30-9-2013, chứ không phải là ngừng hẳn hay chấm dứt việc xác nhận. Nguyên đơn căn cứ vào thông báo này để cho rằng giao dịch về văn bản chuyển nhượng hợp đồng ngày 18/5/2013 bị vô hiệu là không có cơ sở.

[5] Tại Điều 6 của Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ có thỏa thuận Văn bản có hiệu lực kể từ ngày được “Công ty” (là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P – chủ đầu tư dự án) xác nhận.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 405 Bộ luật dân sự (năm 2005) thì hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Chỉ có các giao dịch tại khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở mới quy định cho các bên thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Thực tế, sau khi ký chuyển nhượng hợp đồng và công chứng, hai bên đã đi vào thực hiện hợp đồng, cụ thể bên nhận chuyển nhượng hợp đồng đã thực hiện thanh toán toàn bộ giá trị chuyển nhượng cho bên chuyển nhượng là số tiền 550.000.000 đồng từ năm 2013. Tại văn bản chuyển nhượng cũng thể hiện rõ bên bị đơn đã thanh toán 100% giá trị mua căn hộ là 983.598.000 đồng nhưng thỏa thuận giá chuyển nhượng lại hợp đồng cho nguyên đơn là 300.000.000 đồng, hai bên thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng. Như vậy, “Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ”

ngày 18/5/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn đã có hiệu lực từ thời điểm công chứng là ngày 18/5/2013. Nguyên đơn cho rằng phát hiện có vi phạm từ năm 2016 nhưng cho đến ngày 11/7/2018 mới có đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng do bị vô hiệu, là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chủ thể đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P ký các văn bản, hợp đồng số 1206/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012. Xét thấy, ngay từ giai đoạn ban đầu, người đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P là ông Nguyễn Hùng N, chức vụ Phó tổng giám đốc đã ký với tư cách người đại diện theo Giấy ủy quyền số 01/BB-HĐTV/2012 ngày 20/3/2012 của người đại diện theo pháp luật của công ty. Quá trình xác lập, thực hiện các giao dịch có liên quan phía Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P biết, thừa nhận và không phản đối vì vậy các giao dịch này được chấp nhận và không bị vô hiệu.

[7] Như vậy, có căn cứ xác định giao dịch do hai bên xác lập nay có tranh chấp là việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Giao dịch do hai bên xác lập đáp ứng đúng các điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch, về điều kiện của các bên tham gia giao dịch, về trình tự, thủ tục hợp đồng và công chứng chứng thực theo quy định tại các Điều 118, 119, 120, 122, 123 Luật nhà ở. Giao dịch về việc chuyển nhượng hợp đồng của hai bên đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật, mọi quyền lợi cũng như nghĩa vụ của người mua tại hợp đồng số 1206/2012/HĐMB-GP ngày 12/6/2012 đã được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng từ thời điểm công chứng vào ngày 18/5/2013. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng do vô hiệu và bồi thường thiệt hại là đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn và trình bày của Luật sư về việc hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Về ý kiến của Viện kiểm sát: Đối với yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ theo Văn bản số 6690/YC-VKS-DS ngày 17/5/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét thấy:

Thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập việc chuyển nhượng hợp đồng, theo Giấy xác nhận số 270/TB/GP ngày 17/5/2013 của Công ty P, như đã nhận định ở mục [3] nêu trên, căn hộ C1-8 thuộc hợp đồng 1206/2012/HĐMB-GP là đối tượng hợp đồng Công ty P bán cho bà V, điều kiện để nhà ở này tham gia giao dịch thỏa mãn các quy định của pháp luật. Không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc nhà ở này có vi phạm về điều kiện tham gia giao dịch, được quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở.

Về tư cách đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc P là ông Phạm Hùng N đã được nhận định tại mục [6] nêu trên.

Cần xác định quan hệ pháp luật là giao dịch có tranh chấp tại vụ án là chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Đối tượng giao dịch trong trường hợp này là việc chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng mua bán nhà ở, do hai bên

thỏa thuận chuyển nhượng các nội dung quyền, nghĩa vụ này từ bị đơn sang nguyên đơn. Đối tượng tranh chấp tại vụ án này không phải là quyền sở hữu hay hợp đồng mua bán nhà ở giữa bên mua với bên bán. Việc chuyển nhượng hợp đồng do hai bên xác lập là tự nguyện, không trái pháp luật và đã có hiệu lực. Bên nhận chuyển nhượng tiếp nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của người đã trực tiếp ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư, được hưởng lợi hoặc phải chịu thiệt hại rủi ro từ thời điểm việc chuyển nhượng có hiệu lực. Vì vậy việc bổ sung thu thập xác minh như Viện kiểm sát yêu cầu là không cần thiết. Các chứng cứ chứng minh của vụ án đã đủ cơ sở giải quyết và sơ thẩm cũng không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khác nên không có căn cứ theo quy định tại Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 385, 401 và 441 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 119, 120, 121, khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 123 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 842/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “Hủy văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” ngày 18/5/2013 đối với ông Nguyễn Đức Q và bà Nguyễn Thị Thúy V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 38.123.616 đồng (ba mươi tám triệu một trăm hai mươi ba ngàn sáu trăm mười sáu đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí 18.241.750 đồng (Biên lai thu AA/2018/0022329 ngày 01/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ) nên còn phải nộp 19.881.866 đồng (mười chín triệu tám trăm tám mươi một ngàn tám trăm sáu sáu đồng).

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2019/0056340 ngày 17/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS quận Đ, TPHCM;
- TAND quận Đ, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS; (20)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Hồng Giảng